

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.6/2016
PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire locuinta
individuala

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PUD – Studiu de amplasament pentru
construire locuinta individuala, str.**
Agricultorilor fn, Tg.-Mures

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. „TEKTURA” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : trim. III. 2016

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Avize

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

- PLAN DE INCADRARE ÎN PUZ UNIRII

ITL - PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

A1- SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3- REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUD – Studiu de amplasament pentru construire locuinta individuala**, str. Agricultorilor fn, Tg.-Mures
Beneficiar: SASS STEFAN-IULIU
Proiectant urbanism: S.C. TEKTURA S.R.L.
Data elaborării: Trim.III, 2016

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului Sass Stefan Iuliu, în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism. Terenul studiat este situat în intravilanul localității și are suprafața de 7035,0 mp conform extras CF 133906/Tg.-Mures. Pentru realizarea construcțiilor propuse prin PUD, din suprafața de 7035,0 mp beneficiarul dorește să folosească o suprafață de 1035,0 mp, restul terenului (6000,0 mp) rămâne teren arabil.

Conform PUZ Unirii terenul este situat în UTR L2z- zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1; 2 niveluri, subzona L2cz-subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1; 2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (însiruite sau covor) sau grupate (cuplate) situate în noile extinderi, zona cu interdicție de construire până la întocmirea PUD. Sunt admise echipamente publice de nivel rezidențial.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o locuință cu regimul de înălțime P+M, garaj și magazie. Accesul auto și pietonal în incinta destinată realizării construcțiilor se face din str. Agricultorilor. Se propune prin PUD realizarea unui acces direct din strada Agricultorilor și pentru terenul arabil (6000,0 mp) situat în adâncime.

Parcela studiată este delimitată de terenuri proprietate privată pe trei laturi, iar pe latura de sud de strada Agricultorilor.

Prin P.U.D. se propun următoarele:

- Construire casa de locuit cu regim de înălțime P+M, garaj, magazie și împrejmuire.
- Racordare construcție propusă la principalele utilități tehnico-edilitare existente pe strada de acces (str. Agricultorilor).

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: - Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALĂ CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă.

1) Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:500,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă încheată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, strada Agricultorilor.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber cu folosința actuală de teren arabil.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (cladiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Tg.Mureș – județul Mureș. În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Agricultorilor.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Terenul studiat este delimitat pe trei laturi de alte parcele proprietate privată, iar în partea de sud de drumul de acces, str. Agricultorilor .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de amplasament se află în zona de lunca a râului Mureș.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic executându-se un foraj pe locul de amplasare a clădirii.

S-au analizat caracteristicile geotehnice ale terenului din zonă pentru inventarierea condițiilor de fundare.

Studiul geotehnic efectuat de beneficiar a stabilit natura terenului de fundare și riscul geologic precum și nivelul panzei freatice din zonă. Amplasamentul oferă condiții geotehnice favorabile.

Stratificată și caracteristicile rocilor

- sol vegetal negru în grosime de 1,10 -1,40 m, în partea inferioară conține elemente de pietris marunt, rar.

- Strat aluvionar grosier – pietris, cu nisiprafos pana la adincimea de - 3,20 m de la nivelul terenului
- Stratul de baza, argila marnoasa se afla la cca -6,00 m

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General portiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii).

2.4. Circulația

Circulația carosabilă în zona este de intensitate medie, artera de importanță majoră este strada Voinicenilor (DN 15 E). Strada Agricultorilor face legătura între strada Remetea și strada Voinicenilor.

Accesul pe terenul luat în studiu se face din strada Agricultorilor strada modernizată cu gabarit corespunzător.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces carosabil și pietonal în spațiul curții, care să deservească parcela propusă a fi mobilată și un acces auto care să deservească terenul în adâncime, care va rămâne teren agricol.

2.5. Ocuparea terenurilor

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie cai de acces – cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 7035,0 mp.(din care 1035,0 mp alocat construcțiilor propuse prin PUD) din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. Echiparea edilitară

Construcția propusă va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat. Beneficiarul va obține acordul de racordare a utilitatilor la rețelele existente în zona strazii Agricultorilor.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în zona, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

2.7. Probleme de mediu

Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat existent pe strada Agricultorilor. În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

Soluția propune un procent de ocupare redus, un grad moderat de impermeabilizare a solului cu spații amenajate astfel ca rezulta un procent semnificativ de spații verzi plantate la sol.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de

acces.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o casa de locuit, magazie si garaj se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzuta pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic Zonal, zona rezidentiala cartier Unirii, din intravilanul municipiului Tg.-Mureș.

Prin PUZ cartier rezidential Unirii si alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

Prin PUZ Unirii, s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Terenul este situat în UTR- L2cz subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire continuu (insiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi, zona cu interdicție de construire până la întocmire PUD.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se păstrează prevederile PUZ Unirii în vigoare adaptate la modul de organizare specific parcelei studiate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea constructiei si amenajarilor propuse cu formele de relief este buna în sensul adaptării la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici (POT, CUT) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prevederile Planului Urbanistic Zonal Unirii, în vigoare definește gabaritul strazii în raport cu zona construibilă a parcelei studiate. Strada Agricultorilor este o strada modernizată cu gabarit corespunzător si face parte din trama stradala a municipiului Tg.-Mures.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate medie, strada asigurând legătura cu celelalte artere de circulație ale cartierului si

municipiului, iar cea mai apropiata artera de importanta majora este strada Voiniceniilor.

Pentru construirea casei de locuit, s-a ales varianta amenajarii unui garaj si spatiu de parcare in spatiul individual al parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor propuse, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării si folosirii terenului cu un POT max. 35 % și un CUT max. de 0,6 pentru constructii P+1, constructiile se înscriu optim în raport cu specificul programelor propuse si cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte si functiuni complementare	0,00	0,00	280,00	3,89
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	200,00	2,84
Circulatii pietonale	0,00	0,00	75,00	1,07
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	500,00	7,11
Alte zone teren neconstruit	7035,00	100,00	5980,00	85,00
Tota suprafata studiata	7035,00	100,00	7035,00	100,00

Regimul de aliniere

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Retragerea fata de aliniamentul la strada, stabilita prin PUD este variabila, intre 5,00 m- 12,00 m, se incadreaza in regulamentul pentru PUZ-Zona rezidentiala cartier Unirii (min. 5,0 m) si conserva aliniamentul existent caracteristic strazii Agricultorilor (front discontinuu).

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire

rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POTmax. de 35 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pe strada Agricultorilor exista rețele tehnico-edilitare (alimentare apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz).

Clădirea va beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare la rețele realizate în sistem centralizat în conformitate cu acordurile primite de la detinatori.

Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în str. Agricultorilor, realizate conform prescripțiilor tehnice a proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Conform avizelor obținute pentru Planul Urbanistic Zonal, cartier rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un spațiu urban cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul de urbanism.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Programul funcțional al locuirii, plantațiile și amenajarea domeniului public asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de utilități a zonei conservă calitatea apelor freatice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Deși nu se creează obiective de utilitate publică, propunerea contribuie la dezvoltarea funcțiilor urbane ale zonei.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare

atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit, arh. Raus Adriana.

S.C. TEKTURA S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PUD – STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALA, STR. AGRICULTORILOR FN,
TG.-MURES
PR. 6/2016